



התחדשות עירונית במתחם 'נחמיה' נס ציונה – סיכום מפגש נציגות דיירים

בתאריך ה- 21 לאוגוסט 2022 התקיים מפגש נציגות דיירים מתחם נחמיה בבנין העיריה. המפגש התקיים בהשתתפות אמוהאי טפרה, מנהל תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית עיריית נס-ציונה, רינת שלום עו"ס קהילה- עיריית נס ציונה, נעמה אפרתי ויובל מינמה נציגי החברה המנהלת 'וקסמן-גוברין-גבע' ונועם טומס ואביחי מוכתר היועצים החברתיים מטעם חברת- Streetlight.

הוצג תהליך התחדשות עירונית במתחם:

- א. בתאריך ה- 5 לדצמבר 2018 המתחם הוכרז על ידי הרשות להתחדשות עירונית **כמתחם התחדשות במסלול רשויות**. התכנית מקודמת על ידי עיריית נס ציונה במימון וסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- ב. הרשות מלווה את התכנון עד לאישור התכנית (תב"ע). לאחר אישור התכנית (התב"ע), מימוש התכנית יבוצע על די יזם שייבחר על ידי בעלי הדירות.
- ג. תהליך התחדשות עירונית מורכב מ- 2 תהליכים עיקריים: **תכנון ומימוש**. בשלב התכנון נערכת תכנית בניין עיר (תב"ע) הקובעת את ייעודי קרקע, השימושים, היקפי הבניה, והתשתיות הציבוריות המותרים לבניה. לאחר אישור התב"ע בעלי הדירות מתקשרים עם יזם בהסכם לצורך מימוש הפרויקט. מיקום שטח דירות התמורה הסופי (קומה, חזית, וכו') ייקבע בהסכם עם היזם בלבד ולא במסגרת התכנית המקודמת (תב"ע).
- ד. **תמורות לבעלי הדירות** – לפי מדיניות מנהל התכנון התמורה לבעלי הדירות בתחשיב הכלכלי הינה דירה בבנין חדש הכוללת תוספת שטח של 12 מ"ר, מרפסת שמש וחניה. בנוסף, החזר הוצאות הובלה לשני כיוונים, דמי שכירות לפי מחיר שוק למשך כל תקופת הבניה, ערבות בנקאית לפי חוק מכר לפי שווי דירה חדשה, ערבות בנקאית לגובה דמי השכירות, קרן הונית לתקופה של 5 שנים.
- ה. **סבסוד מיזמי פינוי בינוי על ידי רמ"י בשל חוסר כדאיות כלכלית**- לאור מגבלת גובה הקומות לבניה במתחם נחמיה, ולצורך רווחיות מינימלית נדרשת לפרויקט, יידרש בעתיד מענה בקרקע משלימה להשלמת יח"ד / או סיוע כספי בגובה הנדרש להגעה לרווחיות המינימאלית הנדרשת על פי תקן 21. מענה זה יינתן על בסיס פרוגרמה תכנונית שאושרה למתחם על ידי רמ"י.

הוצג סטטוס קידום תכנית:

- א. בתאריך ה- 14 לאפריל 2022 הועברו מסמכי התכנית לקליטה בוועדה המחוזית.
- ב. בשלב זה ממתינים לקליטת התכנית לטובת המשך קידום התכנית בלשכת התכנון המחוזית.
- ג. בתאריך ה- 3 לאוגוסט 2022 נערכה וועדת היגוי בלשכת התכנון המחוזית בראשות מתכנן המחוז.
- ד. התקבלו התייחסויות רת"א ומשרד הבטחון - מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לדרישות.

עבודה עם נציגות הדיירים:

1. עדכון נציגות דיירים

- א. נפתחה קבוצת וואטסאפ לעדכון שותף של הנציגות. בקבוצה יועברו עדכונים שוטפים.
- ב. מפגשים ייערכו טרם החלטות משמעותיות בקידום התכנית.
- ג. ייערכו 3 מפגשים מקצועיים כמפורט להלן:



- מפגש בנושא אדריכלות - יוצגו מסמכי התכנית וייערך הסבר מפורט על כל מסמך. למפגש זה יוזמן גם אדריכל התכנית.
- מפגש בנושא שמאות - תיערך מצגת מפורטת המסבירה לגבי מרכיבי תקן 21 (והעדכון לתקן), ובין היתר יוסבר הנושא של קביעת התמורות לבעלים והמשמעויות השונות.
- מפגש בנושא משפטי - הסבר לגבי זכויות בעלי דירות בהתחדשות עירונית.

1.1. עדכון כלל הבעלים

- אחת ל 3 חודשים יופץ פרסום לכלל בעלי הדירות במתחם.
- פרסומים/ עדכונים/ מצגות כנסים נמצאים באתר העירייה.
- לאחר הפקדת התכנית ייערך כנס שיתוף ציבור נוסף.

1.2. מידע נוסף

- ניתן למצוא מידע על התכנית באתר העירייה:
- <https://www.nzc.org.il/0-1602580027-%D7%9E%D7%AA%D7%97%D7%9D-%D7%A0%D7%97%D7%9E%D7%99%D7%94>
- ניתן למצוא מידע ופרסומים נוספים באתר הרשות להתחדשות עירונית:
https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal

2. התייחסות הנציגות:

- המשתתפים ביטאו תסכול לכך שלא ניתנה ההזדמנות להגיב באופן מעמיק על התכנית. מבקשים להיות מעורבים בקידום התכנית.
- המשתתפים הביעו אי שביעות רצון ממדיניות התמורה לבעלי הדירות.
- מספר נציגים ציינו כי לאור מצבם הפיסי של המבנים, מעוניינים כי התכנית תקודם מהר ככל הניתן.
- הועלתה בקשה למעורבות בנושא השימושים העתידיים לשטחי הציבור העתידיים להיבנות בשכונה בהתאם לצרכי התושבים.

3. סיכום:

- ייקבע מועד נוסף למפגש נציגות בנושא אדריכלות.
- סוכם כי תיערך פנייה על ידי הנציגות ליזמים הפעילים במתחם לקבלת סטטוס בדבר הסכם לשיתוף הפעולה.

ניתן לפנות בכל שאלה אל:

אמוהאי טפרה, מנהל תחום חברה וקהילה, מינהלת להתחדשות עירונית נס ציונה

טל' משרד: 08-9773321

נייד: 053-3071941

דוא"ל: emohait@nzc.org.il

יובל מינמה, וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ

טל': 03-7294624

דוא"ל: plus_nes@wxg.co.il